

DEPARTEMENT DU CHER
Communauté de Communes de La Septaine



P.L.U.i.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.1 – Règlement Pièce écrite

Document provisoire : 24 juin 2019

Elaboration prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2015

Projet arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} juillet 2019

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----|
| A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE | 3 |
| A-1 – Dispositions générales | 3 |
| A-2 – Dispositions apparaissant sur le plan de zonage | 6 |
| A-3 – Dispositions sur la protection du patrimoine bâti ou naturel | 8 |
| A-4 – Dispositions concernant les conditions de desserte | 10 |
| A-5 – Dispositions concernant la Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 13 |
| B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES | 15 |
| B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE | 15 |
| B.2 - ZONE UE, ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS | 18 |
| B.3 - ZONE UI, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES | 20 |
| C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 23 |
| C.1 - ZONE 1AU, ZONE A URBANISER GENERALISTE | 23 |
| C.2 - ZONE 1AUE, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX equipements D'INTERET collectif | 26 |
| C.3 - ZONE 1AUI, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES | 28 |
| C.4 - ZONE 2AU, ZONE A URBANISER | 30 |
| D - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE | 32 |
| d.1 - ZONE A, zone AGRICOLE | 32 |
| d.2 – ZONE N, ZONE NATURELLE | 35 |
| DEFINITIONS DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME | 39 |

REGLEMENT D'URBANISME

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

A-1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUi

Le règlement du PLUi s'applique à l'ensemble des territoires des communes et établi conformément aux articles L151.1 et suivants du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (plans de zonage). Toutes les règles, graphiques ou écrites, sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent notamment applicables les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme :

R111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R111-26 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, le permis peut être refusé ou accordé à la condition de respecter des prescriptions particulières.

S'ajoutent aux règles du PLUi les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLUi, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), quand elles sont prévues.

Les dispositions du règlement restent applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement, la règle la plus contraignante s'imposant.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée en application des articles L.152-3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

Article L152-3 du code de l'urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié,
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,
- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,
- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet.

ARTICLE 6 – EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zones.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, même s'il ne respecte pas les règles énoncées par le règlement. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent être toutefois autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 7 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Réseau du Transport d'Electricité (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité Haute Tension B (HTB), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans toutes les zones à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- d'être liées à la réalisation d'une réserve d'eau pour l'activité agricole, en zone agricole ou naturelle ;
- d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être nécessaires au confortement d'un étang existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être dans le cas de fouilles archéologiques ;
- d'être dans le cas de restauration du milieu naturel.

ARTICLE 8 – ISOLATION DES BATIMENTS DANS LES ZONES DE BRUIT

Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Ces zones de bruit sont représentées en annexe du PLUi.

A-2 – DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 types de zones :

- Les zones urbaines (U) :

Secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- La zone U : Zone urbaine généraliste, comprenant plusieurs secteurs :
 - U : la zone U proprement dite correspond aux secteurs d'urbanisation plus récents,
 - Up : secteur patrimonial,
 - Ua : secteurs de centre-bourgs,
 - Uj : secteur de jardins
 - Um : secteur correspondant au site d'activités et de services de la base aérienne d'Avord,
 - Ur / Uri : secteur à risque naturel (inondation, mouvement de terrain, risque technologique...)
 - Ut : secteur de mixité sociale
- La zone UE : Zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- La zone UI : Zone urbaine réservée aux activités économiques.

- Les zones à urbaniser (AU) :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1AU est destinée à être urbanisée à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement. On distingue différentes zones :
 - La zone 1AU : Zone à urbaniser généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...) comportant un sous-secteur 1AUa favorisant la mixité sociale.
 - La zone 1AUe : Zone à urbaniser réservée bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux équipements de sports, de loisirs et de tourisme,
 - La zone 1AUi : Zone à urbaniser réservée aux activités économiques.
- La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. Il ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante.

A l'intérieur de la zone à urbaniser, des secteurs sont différenciés en fonction de la destination des constructions : 2AU, secteurs mixtes (habitat, équipements activités), 2AUe, secteur réservé aux équipements, 2AUi, secteur réservé à long terme à l'activité

- Les zones agricoles (A) ;

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Ab : secteur de réservoir de biodiversité (prairies ou secteurs bocagers principalement)
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat ;

- Les zones naturelles et forestières (N)

Elles regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Plusieurs secteurs sont différenciés :

- Nb : secteur de réservoir de biodiversité (forêt et milieux humides principalement)
- Ne : secteur d'équipement
- NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs
- NLb : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs dans un réservoir de biodiversité
- Nm : secteur naturel militaire
- Nc : secteur de carrière
- Nj : secteur de jardins

ARTICLE 2 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151-41 du code de l'Urbanisme) figurent sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites à l'exception d'une construction à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti peut exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

| N° | Commune | Localisation | Objet | Bénéficiaire |
|----|----------------|--------------------------------|--|---------------------|
| 1 | AVORD | Route de Baugy (RD 71) | Pôle aéronautique | Commune d'Avord |
| 2 | AVORD | Route de Baugy (RD 71) | Aménagement d'un carrefour | Commune d'Avord |
| 3 | BAUGY | Route d'Avord (RD 71) | Extension de la station d'épuration | Commune de Baugy |
| 4 | ETRECHY | Avenue Gl de Gaulle (RD 158) | Chemin bordant la mairie | Commune d'Etréchy |
| 5 | ETRECHY | Rue du Bussiou (RD 36) | Espace public bordant la salle des fêtes | Commune d'Etréchy |
| 6 | NOHANT-EN-GOUT | Rue des Chardonnerets (RD 186) | Aménagement d'un espace public | Commune de Nohant |
| 7 | VILLABON | Route de Bourges (RD 12) | Agrandissement du cimetière | Commune de Villabon |

ARTICLE 3 – LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE 4 – LES CHEMINS A CONSERVER

Les chemins à conserver sont repérés au plan de zonage, conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : Article R 151-38 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

ARTICLE 5 – LES SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL

Le plan de zonage fait en outre apparaitre les secteurs identifiés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

A-3 – DISPOSITIONS SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL

ARTICLE 1 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

ARTICLE 2 – LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs...) et des bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du PLUi doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Pour les haies et les murs, les adaptations mineures nécessaires à l'accès à la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Lorsqu'un élément du paysage porte atteinte aux ouvrages avoisinants (routes, berges des cours d'eau...) ou que sa dangerosité, son état sanitaire (élément végétal) ou son état dégradé (élément bâti) le justifie, sa suppression sera soumise à une des autorisations prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces au public (sentiers, noues paysagères, aires de jeux...) y sont autorisés à condition de préserver leur fonctionnalité.

Se reporter en annexe pour le détail des fiches patrimoine.

ARTICLE 3 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations, aménagements peuvent être autorisés à l'intérieur des éléments composants la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques...) à condition qu'ils ne remettent pas en cause par leur nature, situation ou dimension, la fonctionnalité des éléments concernés.

| | Type d'élément | Intérêt | Modalité de gestion |
|------------------|--|---|--|
| Elément linéaire | Arbres notables et remarquable (Marronnier, Chêne, Cèdre...) | Paysage et/ou Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> - L'individu devra être préservé en l'état sauf maladie ou mort de l'individu. - L'aire de protection immédiate de l'arbre doit être respectée (absence de traitement, absence d'imperméabilisation) sauf nécessité d'infrastructure (route). <p><i>Aire de protection = Cercle dont le centre est le tronc de l'arbre et le diamètre la hauteur de l'arbre.</i></p> |
| | Haies | Paysage et/ou Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> - Les haies doivent être préservées en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire. - Les ouvertures dans une haie seront limitées aux besoins d'accès aux parcelles. Dans le cas contraire, la replantation d'un linéaire au moins équivalent et de caractéristiques semblables ou optimisées (diversification des essences et strates) sera effectuée. |
| Elément ponctuel | Haie à conforter (voire reconstruire) | Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique | La replantation d'un linéaire cohérent avec celui en place à proximité (caractéristiques semblables) devra être réalisée. |
| | Alignement d'arbre | Paysage et/ou Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> - L'entretien des alignements sera cohérent (technique, forme et époque) pour garantir l'aspect visuel et/ou écologique de l'alignement d'arbres. - Les alignements d'arbres doivent être préservés en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire. |
| | Ripisylve | Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique | <ul style="list-style-type: none"> - Un retrait de 10m devra être respecté. - L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau). - Une fauche tardive des abords directs de la ripisylve sera respectée. - Les arbres constituant la ripisylve doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire. |

| | | | |
|---------------------------|-----------------------|---|---|
| | Ripisylve à conforter | Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique | <ul style="list-style-type: none"> - Un retrait de 10m devra être respecté. - La replantation d'un linéaire cohérent avec la ripisylve existante à proximité (de caractéristiques semblables) devra être réalisée. |
| | Bord du Canal | Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique | <ul style="list-style-type: none"> - L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau). - Une fauche tardive devra être pratiquée. |
| Elément surfacique | Bois | Paysage et/ou Biodiversité | Les arbres constituant l'ensemble arboré ne pourront être coupés que dans le cas d'un besoin sécuritaire, pour des besoins d'entretien du milieu (renouvellement des individus et contrôle de la fermeture du milieu) et pour la gestion sanitaire de l'ensemble (retrait des individus malades ou mort). |
| | Bosquet | | |
| | Bocage | Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique | La cohérence des milieux doit être assurée par la préservation des éléments le constituant (ensemble forestier, haies et prairies). |
| | Sources | Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique | Les abords immédiats des sources (cercle de rayon 5 m) doivent être préservés en l'état. |
| | Etangs | Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique | Les étangs sur cours d'eau ne peuvent être modifiés ou supprimés que dans le cas de la reconstitution de la continuité hydraulique et écologique du cours d'eau qui le traverse ou dans le cas de la reconstitution d'une zone humide et de son aire de bon fonctionnement. |
| | Zones humides | Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique | <ul style="list-style-type: none"> - Les zones prescrites comme zone humide ne pourront être drainées ou modifiés au sens de leur fonctionnalité écologique et hydraulique, sauf dans le cas d'une restauration du ou des milieux. - Toute réduction des fonctionnalités d'une zone humide donnera lieu aux compensations prévues en application de la méthodologie nationale relative à l'évaluation de leurs fonctionnalités. - Toutes modifications d'un élément classé comme cours d'eau au sens de l'arrêté préfectoral n°2014-1-0838 devra suivre la réglementation en vigueur (dossier loi sur l'eau ...) - Le lit d'un ru non classé comme cours d'eau devra être préservé en l'état sauf pour raison d'utilité publique et/ou besoins sécuritaires et/ou sanitaires. |

A-4– DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE

ARTICLE 1 – ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés pourront être imposés afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

ARTICLE 2 – VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre de faire demi-tour.

ARTICLE 3 – STATIONNEMENT

Toutes zones sauf les secteurs Ua, Up :

- a - Deux places de stationnement hors voie publique sont imposées pour toute construction nouvelle à usage d'habitation. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire ni aux exceptions prévues à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme (logements locatifs aidés, hébergement pour personnes âgées, résidences universitaires).
- b - Pour les immeubles d'habitation de plus de 5 logements, il faudra prévoir une place de stationnement pour les vélos pour 5 logements.
- c - Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules automobiles et 2 roues doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques sans qu'il ne soit fixé de minimum.
- d - Aucune place de stationnement pour les véhicules électriques n'est imposée.

ARTICLE 4 – EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau collectif d'alimentation en eau potable.

En zone agricole et naturelle :

- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable destinés à desservir une installation non autorisée sont interdits.

ARTICLE 5 – ASSAINISSEMENT

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.

ARTICLE 6 – EAUX PLUVIALES

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées doit être assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques (bassins de rétention...).
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial public, s'il existe, avec l'accord du gestionnaire.
- c - Cependant, si un réseau collecteur existe, le gestionnaire peut autoriser le raccordement direct de la construction.

ARTICLE 7 – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Le projet devra prévoir la collecte des ordures ménagères (largeur de voie et aire de retournement adaptées aux camions de ramassage ou espace commun de dépôt des ordures ménagères).

ARTICLE 8 – DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 9 – ELECTRICITE

L'enfouissement du réseau électrique pourra être imposé.

A-5 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Article R 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 1 – GENERALITES

- a - Des dispositions différentes des règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (toiture photovoltaïque, énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions nouvelles comme les extensions ou les réhabilitations des constructions existantes doivent être cohérentes avec le site environnant.
- c - La réhabilitation des constructions traditionnelles doit respecter les caractéristiques des bâtiments et leur style d'origine.
- d - Les architectures étrangères à la région sont interdites (chalet suisse, mas provençal...).
- e - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings non enduits...) est interdit.

ARTICLE 2 – TOITURES

- a - Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.
- b - Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) ou à l'ardoise et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- c - Les toitures terrasses sont aussi autorisées. Dans ce cas, on privilégiera des toitures végétalisées.
- d - Pour les bâtiments publics ou à usage d'activité, une toiture terrasse ou une faible pente est autorisée si elle est masquée par un bandeau d'acrotère.
- e - Pour les bâtiments agricoles, les pentes de toit ne sont pas réglementées et la couleur sera choisie en fonction de l'environnement.
- f - Les matériaux de toiture des annexes seront couleur rouge vieille tuile ou ardoise sauf en cas de toiture végétalisée. La pente n'est pas réglementée.
- g - Les châssis de toit seront encastrés sans saillie.
- h - Les panneaux solaires sur les bâtiments sont autorisés s'ils sont sans saillie.

ARTICLE 3 – FAÇADES

- a - En façade, le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- b - Dans les zones généralistes U et 1AU, les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les annexes de moins de 20 m² à condition d'être en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement immédiat (couleurs...).
- c - Dans le cadre d'une réhabilitation, on reprendra un matériau de même aspect et l'on maintiendra les éléments de décor, sauf en cas d'isolation par l'extérieur.
- d - Les volets roulants sont autorisés si le coffre est masqué.

Clôtures :

Rappel : Article R 421-12 du code de l'urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Dans une commune ou partie de commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La communauté de communes a décidé de soumettre les clôtures à autorisation.

- a - Le choix de la clôture se fera en fonction de l'environnement proche (rue) et immédiat (constructions voisines).
- b - Les clôtures sur domaine public ne peuvent présenter un mur plein de plus de 1,50 m, pouvant être éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille...), sans pouvoir excéder 2 m au total.
- c - Cependant, un mur pouvant aller jusqu'à 2 m peut être édifié en continuité d'un mur existant, de manière à le prolonger ou en continuité d'une construction pour prolonger un alignement.
- d - Le grillage sera de préférence doublé d'une haie.
- e - Lorsque la zone urbaine généraliste U est en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la clôture en limite sera constituée d'une haie.

Plantations :

- a - La végétation existante sera conservée ou, dans l'impossibilité, remplacée par des espèces équivalentes.
- b - Les haies seront composées de plusieurs essences locales issues de la liste en annexe.
- c - Il est imposé la plantation d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.
- d - L'imperméabilisation des espaces libres de construction (construction principale) ne devra pas être supérieure à 30%.

B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES

B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | | ✓ | |
| Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | | | |
| Logement | | | ✓ |
| Hébergement | | | ✓ |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | ✓ |
| Restauration | | | ✓ |
| Commerce de gros | ✓ | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | | | ✓ |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | ✓ |
| Cinéma | | | ✓ |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| Salle d'art et spectacles | | | ✓ |
| Equipements sportifs | | | ✓ |
| Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | | ✓ | |
| Entrepôt | ✓ | | |
| Bureau | | | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition | | | ✓ |

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 – Dans l'ensemble de la zone :

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

2 – Dans le secteur Ur, les constructions non autorisées à l’alinéa 2 de l’article 3 sont interdites.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

- 1. Dans l’ensemble de la zone à l’exclusion des secteurs Um, Uj, Ur et Uri sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :**
 - a - Les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles existantes à condition d’être à proximité immédiate des bâtiments existants et d’être compatibles avec la proximité des habitations (nuisances excessives...).
 - b - Les constructions à vocation d’industrie à condition d’être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s’intégrer à l’environnement.
 - c - Les installations classées pour la protection de l’environnement à condition d’être liées à des constructions autorisées dans la zone, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s’intégrer à l’environnement.

- 2. Dans le secteur Um, seules sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas atteinte au caractère de jardin du site :**

Les constructions liées aux activités de la base aérienne d’Avord, y compris les installations classées pour la protection de l’environnement.

- 3. Dans le secteur Uj, seules sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas atteinte au caractère de jardin du site :**
 - a - Les annexes de constructions existantes, d’une emprise au sol inférieure à 20 m² (piscines non limitées).
 - b - L’extension des constructions existantes, limitées à 20 m² supplémentaires à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

- 4. Dans le secteur Ur, seules sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas atteinte au caractère de jardin du site :**
 - a - Les constructions et occupations du sol n autorisées à l’article 1 ne le sont qu’à condition de réaliser une étude de sol (pour toute construction destinée à l’occupation humaine, permanente ou non). Toutes dispositions nécessaires pour assurer la pérennité de la construction devra être prises (fondation adaptée, comblement des cavités...).

- 5. Dans le secteur Uri, seules sont autorisées à condition de prendre en compte le caractère inondable du site (matériaux, écoulement des eaux...)**
 - a - L’extension des constructions existantes à condition de ne pas augmenter le nombre de logement.
 - b - Les annexes de constructions existantes, d’une emprise au sol inférieure à 20 m².

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- a - Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à l’artisanat, au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services avec accueil de clientèle pour une destination à usage de bureau ou de logement est interdit pendant une durée de 3 ans à partir de la cessation d’activités.
- b - Le secteur Ut doit prévoir au moins 20% de logements sociaux.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter :

- a - Dans le secteur Ua et Up, au moins une construction principale doit implanter sa façade soit :
 - o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o suivant le retrait d'une construction voisine (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine).
- b - Dans le secteur Um, les constructions peuvent s'implanter librement.
- c - Dans le reste de la zone, les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

2 - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :

- o d'annexes, terrasses non couvertes.
- o de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
- o d'une situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),
- o où cela poserait un problème de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou de réalisation d'un assainissement individuel,
- o d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- o où un mur d'une hauteur minimale d'1,5 mètre serait implanté à l'alignement, sur les secteurs Ua et Up.

3 – Les constructions et leurs annexes doivent aussi s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Dans le secteur Um, les constructions peuvent s'implanter librement.
- b - Sinon, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2 \geq 3$ m).
- c - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - o Equipement : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - o Habitat collectif à Avord et Baugy : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - o Habitation individuelle : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
 - o qu'une construction voisine immédiate.
 - o que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

B.2 - ZONE UE, ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | ✓ | | |
| Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | | | |
| Logement | | ✓ | |
| Hébergement | ✓ | | |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | ✓ | | |
| Restauration | ✓ | | |
| Commerce de gros | ✓ | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | | | ✓ |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | ✓ |
| Cinéma | | | ✓ |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| Salle d'art et spectacles | | | ✓ |
| Equipements sportifs | | | ✓ |
| Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | ✓ | | |
| Entrepôt | ✓ | | |
| Bureau | ✓ | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | ✓ |

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- d - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - o d'un bâtiment d'accueil,
 - o de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant.
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2 \geq 3$ m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - o Bâtiments d'activités ou équipements : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - o Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
 - o - qu'une construction voisine immédiate.
 - o - que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

B.3 - ZONE UI, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | ✓ | | |
| Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | | | |
| Logement | | ✓ | |
| Hébergement | | | ✓ |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | ✓ |
| Restauration | | | ✓ |
| Commerce de gros | | | ✓ |
| Activités de services avec accueil de clientèle | | | ✓ |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | ✓ |
| Cinéma | | | ✓ |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| Salle d'art et spectacles | | | ✓ |
| Equipements sportifs | | | ✓ |
| Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | | | ✓ |
| Entrepôt | | | ✓ |
| Bureau | | | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition | | | ✓ |

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement pour des destinations autorisées dans la zone (industrie, artisanat...).

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - o d'un bâtiment d'accueil
 - o de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2 \geq 3$ m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - o Bâtiments d'activités ou équipements : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - o Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
 - o qu'une construction voisine immédiate.
 - o que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C.1 - ZONE 1AU, ZONE A URBANISER GENERALISTE

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | ✓ | | |
| Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | | | |
| Logement | | | ✓ |
| Hébergement | | | ✓ |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | ✓ |
| Restauration | | | ✓ |
| Commerce de gros | ✓ | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | | | ✓ |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | ✓ |
| Cinéma | | | ✓ |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| Salle d'art et spectacles | | | ✓ |
| Equipements sportifs | | | ✓ |
| Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | | ✓ | |
| Entrepôt | ✓ | | |
| Bureau | | | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition | | | ✓ |

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :

- a - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à des constructions autorisées dans la zone, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - o d'annexes, terrasses non couvertes.
 - o d'une situation à l'angle de deux voies (la règle ne s'impose que par rapport à une des voies),
 - o où cela poserait un problème de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou de réalisation d'un assainissement individuel,
 - o d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2 \geq 3$ m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Equipement : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - Habitat collectif à Avord et Baugy : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - Habitation individuelle : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
 - qu'une construction voisine immédiate.
 - que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

C.2 - ZONE 1AUE, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | ✓ | | |
| Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | | | |
| Logement | | ✓ | |
| Hébergement | ✓ | | |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | ✓ | |
| Restauration | | ✓ | |
| Commerce de gros | ✓ | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | | | ✓ |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | ✓ |
| Cinéma | | | ✓ |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| Salle d'art et spectacles | | | ✓ |
| Equipements sportifs | | | ✓ |
| Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | ✓ | | |
| Entrepôt | ✓ | | |
| Bureau | ✓ | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | ✓ |

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il convient donc de se reporter à la pièce 4 – Orientations d'aménagement et de programmation et d'en respecter les prescriptions.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- c - Les activités d'artisanat, de commerces de détail, de restauration liées aux activités de tourisme et de loisirs autorisées dans la zone.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - d'un bâtiment d'accueil,
 - de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - d'une voie de desserte interne à la zone d'activités, à condition de ne pas générer de problème de sécurité routière.
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2 \geq 3$ m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Bâtiments d'activités ou équipements : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une construction voisine immédiate.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

C.3 - ZONE 1AUI, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

II. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | ✓ | | |
| Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | | | |
| Logement | | ✓ | |
| Hébergement | | | ✓ |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | | ✓ |
| Restauration | | | ✓ |
| Commerce de gros | | | ✓ |
| Activités de services avec accueil de clientèle | | | ✓ |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | ✓ |
| Cinéma | | | ✓ |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | | ✓ |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| Salle d'art et spectacles | | | ✓ |
| Equipements sportifs | | | ✓ |
| Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | | | ✓ |
| Entrepôt | | | ✓ |
| Bureau | | | ✓ |
| Centre de congrès et d'exposition | | | ✓ |

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il convient donc de se reporter à la pièce 4 – Orientations d'aménagement et de programmation et d'en respecter les prescriptions.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :
Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - d'un bâtiment d'accueil,
 - de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - d'une voie de desserte interne à la zone d'activités, à condition de ne pas générer de problème de sécurité routière.
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2 \geq 3$ m).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Bâtiments d'activités ou équipements : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une construction voisine immédiate.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

C.4 - ZONE 2AU, ZONE A URBANISER

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (intercommunal) comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Des secteurs sont différenciés selon la vocation future de la zone :

- 2 AU : Zone à urbaniser bloquée généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...)
- 2 AUe : Zone à urbaniser bloquée réservée aux équipements collectifs
- 2 AUi : Zone à urbaniser bloquée réservée aux activités économiques

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | ✓ | | |
| Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | | | |
| Logement | ✓ | | |
| Hébergement | ✓ | | |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | ✓ | | |
| Restauration | ✓ | | |
| Commerce de gros | ✓ | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | ✓ | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | ✓ | | |
| Cinéma | ✓ | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | | |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | ✓ | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | | |
| Salle d'art et spectacles | ✓ | | |
| Equipements sportifs | ✓ | | |
| Autres équipements recevant du public | ✓ | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | ✓ | | |
| Entrepôt | ✓ | | |
| Bureau | ✓ | | |
| Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisées si elles ne peuvent pas être installées en dehors de la zone 2AU.

D - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- Ab : secteur de réservoir de biodiversité (prairies)
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat

D.1 - ZONE A, ZONE AGRICOLE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | | | ✓ |
| Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | | | |
| Logement | | ✓ | |
| Hébergement | ✓ | | |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | ✓ | | |
| Restauration | | ✓ | |
| Commerce de gros | ✓ | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | ✓ | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | ✓ | |
| Cinéma | ✓ | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | | |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | ✓ | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | | |
| Salle d'art et spectacles | ✓ | | |
| Equipements sportifs | ✓ | | |
| Autres équipements recevant du public | ✓ | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | ✓ | | |
| Entrepôt | ✓ | | |
| Bureau | ✓ | | |
| Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- d - Dans le secteur Ab, les exhaussements et affouillements du sol sont interdits ainsi que les constructions non autorisées à l'alinéa 3 de l'article 3.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur Ab, sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- b - En particulier, l'installation de centrales photovoltaïques au sol n'est autorisée que si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle. L'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante et la plantation d'écrans végétaux si nécessaire.
- c - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole,
- d - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour un usage d'habitation, de d'hébergement touristique ou de restauration,
- e - Les abris ouverts pour animaux (hors activité agricole principale) à condition de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : à au moins 30 m d'une habitation existante,
 - o Condition de hauteur : à 2,5 m maximum à l'égout du toit,
 - o Conditions d'emprise : L'emprise au sol sera limitée à 20 m² au maximum.
 - o Conditions de densité : Un seul abri autorisé par unité foncière.
- f - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale et les piscines de plus de 30 m.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.
 - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes, hors piscines) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans les secteurs Ah, peuvent être autorisées des constructions à usage d'habitation, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone ;

3 - Dans le secteur Ab, outre les exploitations agricoles, seules sont autorisées :

- o les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne peuvent être installées en dehors du secteur Ab.
- o Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions énoncées à l'alinéa 1-f.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les annexes doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur que la construction existante dans le cas d'extension.
- c - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.
- d - Les annexes des constructions à usage d'habitation n'excéderont pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit et les abris ouverts pour animaux 2,5 m maximum.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
- b - Pour les constructions à usage d'habitation non liée à une exploitation agricole, l'ensemble des constructions (y compris les annexes hors piscines) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- c - Les abris ouverts pour animaux sont limités à 20 m² d'emprise au sol.

D.2 – ZONE N, ZONE NATURELLE

- Nb : secteur de réservoir de biodiversité (forêt et milieux humides)
- Nc : secteur de carrière
- Nm : secteur du Polygone de tir
- Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat
- NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs
- NLb : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs à l'intérieur d'un réservoir de biodiversité

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

| Destinations et sous destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|--|------------|----------------------------|------------|
| Exploitation agricole et forestière | | | |
| Exploitation agricole | | ✓ | |
| Exploitation forestière | | | ✓ |
| Habitation | | | |
| Logement | | ✓ | |
| Hébergement | ✓ | | |
| Commerces et activités de services | | | |
| Artisanat et commerce de détail | ✓ | | |
| Restauration | ✓ | | |
| Commerce de gros | ✓ | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | ✓ | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | ✓ | |
| Cinéma | ✓ | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | | |
| Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés | | ✓ | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | | |
| Salle d'art et spectacles | ✓ | | |
| Equipements sportifs | ✓ | | |
| Autres équipements recevant du public | ✓ | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| Industrie | ✓ | | |
| Entrepôt | ✓ | | |
| Bureau | ✓ | | |
| Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- b - Dans le secteur Nb, les exhaussements et affouillements de sol et les constructions non autorisées à l'alinéa 6 de l'article 3 sont interdites.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur Nb, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- b - En particulier, l'installation de centrales photovoltaïques au sol est autorisée sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante et la plantation d'écrans végétaux.
- c - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes (y compris les habitations les installations classées pour la protection de l'environnement) à condition d'être situées à proximité des bâtiments existants et de s'insérer dans le site.
- d - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour un usage d'habitation, de d'hébergement touristique ou de restauration.
- e - Les abris ouverts pour animaux (hors activité agricole principale) à condition de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : à au moins 30 m d'une habitation existante,
 - o Condition de hauteur : à 2,5 m maximum à l'égout du toit,
 - o Conditions d'emprise : L'emprise au sol sera limitée à 20 m² au maximum.
 - o Conditions de densité : Un seul abri autorisé par unité foncière.
- f - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale et les piscines de plus de 30 m.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.
 - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes, hors piscines) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

2. - Dans les secteurs Nh, peuvent être autorisées des constructions à usage d'habitation, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de respecter les conditions suivantes :

- o Hauteur : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit,
- o Implantation : les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées,
- o Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

- 3. Dans le secteur Ne à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisées les constructions et locaux techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de respecter les conditions suivantes :**
- Hauteur : la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit,
 - Implantation : les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées,
 - Densité des constructions : l'ensemble des constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 4. Dans le secteur NL à vocation de loisirs et de tourisme :**
- a - L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ;
 - b - Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives ou de loisirs comme les centres équestres, vestiaires des terrains de sport...
- 5. Dans le secteur NLb à vocation de loisirs et de tourisme dans un réservoir de biodiversité, sont autorisées les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs ou de découverte du milieu naturel (bâtiment d'accueil, vestiaires, toilettes...) à condition de respecter les conditions suivantes de manière à ne pas remettre en cause l'intégrité du réservoir :**
- Pas de fondations lourdes pour les constructions
 - Perméabilité des clôtures
 - Pas d'imperméabilisation des espaces de circulation et de stationnement
 - Maintien du sous-bois (arbustif et herbacé) en dehors des zones de cheminement du public et des accès pour les services de sécurité.
- 6. Dans le secteur Nb, seules sont autorisées :**
- a - les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne peuvent être installées en dehors du secteur Nb.
 - b - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions énoncées à l'alinéa 1-f.
- 7. Dans le secteur Nc, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières sur les secteurs repérés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.**

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

- à au moins 5 mètres dans l'ensemble de la zone N à l'exclusion des secteurs Ne, NL et NLb
 - à au moins 3 mètres dans les secteurs Ne, NL et NLb
 - à au moins 75 mètres de la RN 151 dans le secteur NLb.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant.
- c - Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes peuvent s'implanter à au moins 3 mètres.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
- o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à vocation autre qu'agricole est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur que la construction existante dans le cas d'extension.
- c - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.
- d - Les annexes des constructions à usage d'habitation n'excéderont pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit et les abris ouverts pour animaux 2,5 m maximum.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- a - L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
- b - Pour les constructions à vocation autre qu'agricole, l'ensemble des constructions (y compris les annexes hors piscines) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- c - Les abris ouverts pour animaux sont limités à 20 m² d'emprise au sol.

DEFINITIONS DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.